
서울시 광진구 중곡동 341-5번지 근린생활 시설 입점 제안서

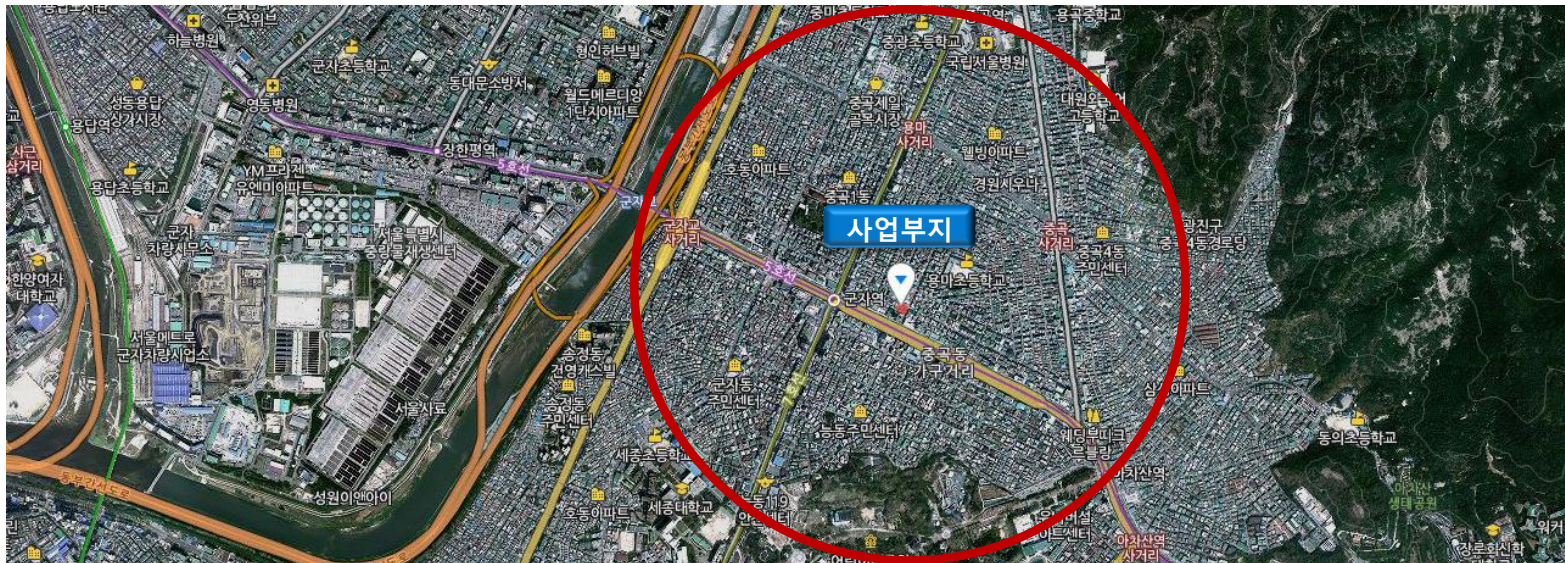


목 차

1. 사업 부지 위치
2. 주변환경
3. 주변개발현황
 - 3-1. 군자역지구 제1종 지구단위계획구역 결정
 - 3-2. 중곡역지구 종합의료복합단지 건립 예정
 - 3-3. 중곡역지구 지구단위계획
4. 사업부지 건축물 현황
 - 4-1. 건축개요
 - 4-2. 건물특징
 - 4-3. 건물입면도
 - 4-4. 지적도
 - 4-5. 배치도
 - 4-6. 1층 평면도
 - 4-7. 2층 평면도
 - 4-8. 3층 평면도
 - 4-9. 4층 평면도
 - 4-10. 5층 평면도
5. 추천업종분석

1. 사업 부지 위치

- ◎ 본 사업부지는 **서울특별시 광진구 중곡동 341-5번지**에 위치해 있습니다.
지하철 **5호선**과 **7호선**의 환승역인 **군자역**에서 200m 거리에 있으며, 주변에 주거지역, 상업지역, 전통 시장, 교육기관, 의료기관, 문화시설, 용마산, 아차산이 분포되어 있어 유동인구 밀집 지역입니다.
- ◎ 특히, 본 사업부지에 접한 도로는 지하철 **5호선**과 **7호선**의 **환승역**인 **군자역**을 이용하는 고객들이 주로 통행하는 도로입니다.
- ◎ 광진구청 도시개발 자료에 의하면 본 사업부지 지역은 **군자역지구 제1종 지구단위계획, 중곡역지구 종합의료복합단지 조성사업 및 중곡역 지구단위계획사업**이 확정되어 군자역을 중심으로 중심상업지역이 될 것으로 예상되고 있습니다.



2. 주변 환경

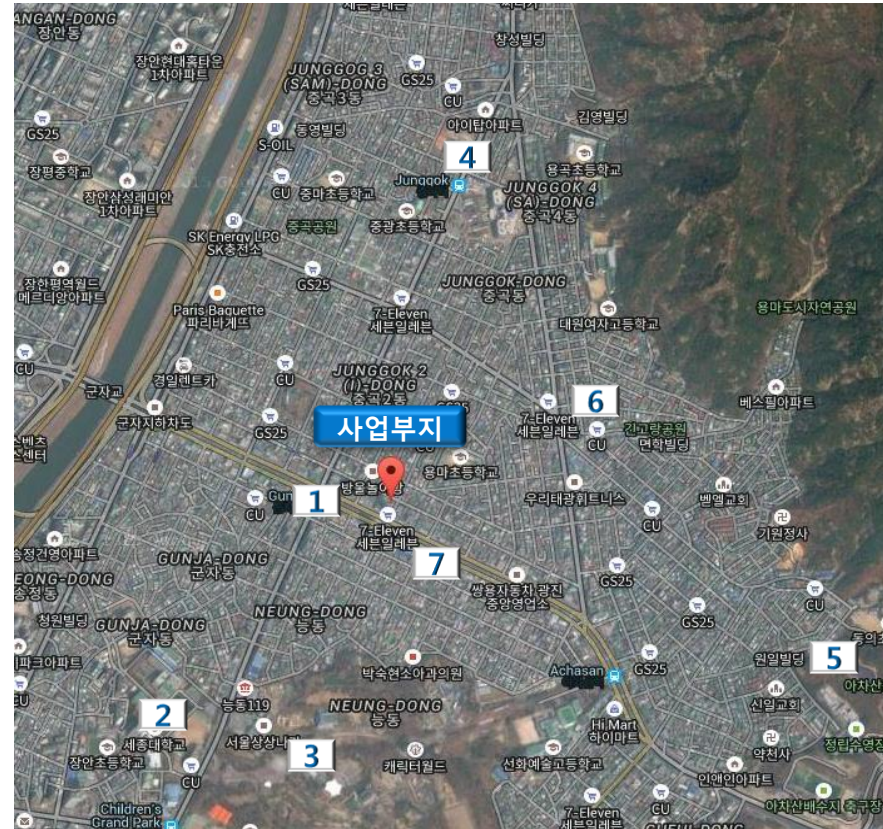
1. ⑤,⑦호선 군자 환승역



2. 세종대학교



3. 서울어린이대공원



7.가구 거리



4. 국립서울병원



5. 아차산 생태공원



6.긴고랑 아트투어거리



2. 주변 환경

교통 접근성

- 군자역까지 5분거리/아차산역까지 10여분거리
- 5호선과 7호선 환승역
- 주요 간선도로 및 외곽순환도로 연계

주거 단지 및 교육 시설

- 500m** 이내
아파트 19동 263세대
비아파트 12,664세대
교육기관 75개 의료기관 61개 영화관 1개
- 1km** 이내
아파트 58동 1,212세대
비아파트 39,470세대
교육기관 229개 의료기관 215개 문화시설 8개

유통 인구 접근성

- 전통 시장골목 가운데 위치하여 3면 도로의 접근성과 인지성을 최대한 고려하여 계획
- 10m 도로에서 바로 접근 가능한 코너에 모퉁이 입구 상가를 배치하여 인접성과 2층 상가의 접근성 고려

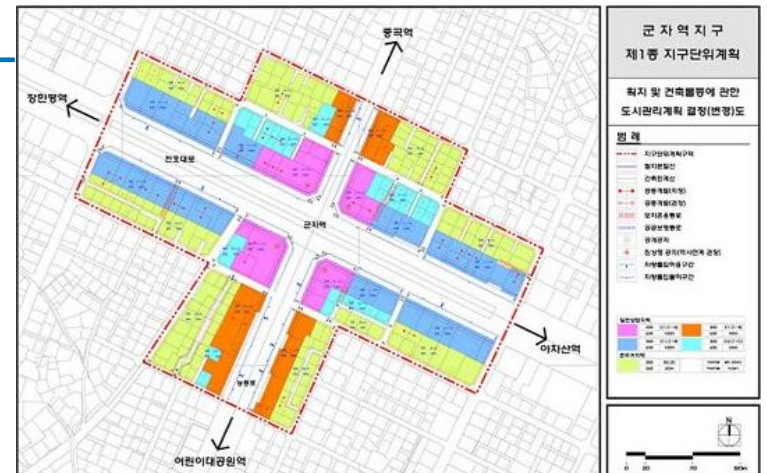
3. 주변 개발 현황



■ 중곡역지구 종합의료 복합단지 조성 사업 및 지구단위 계획



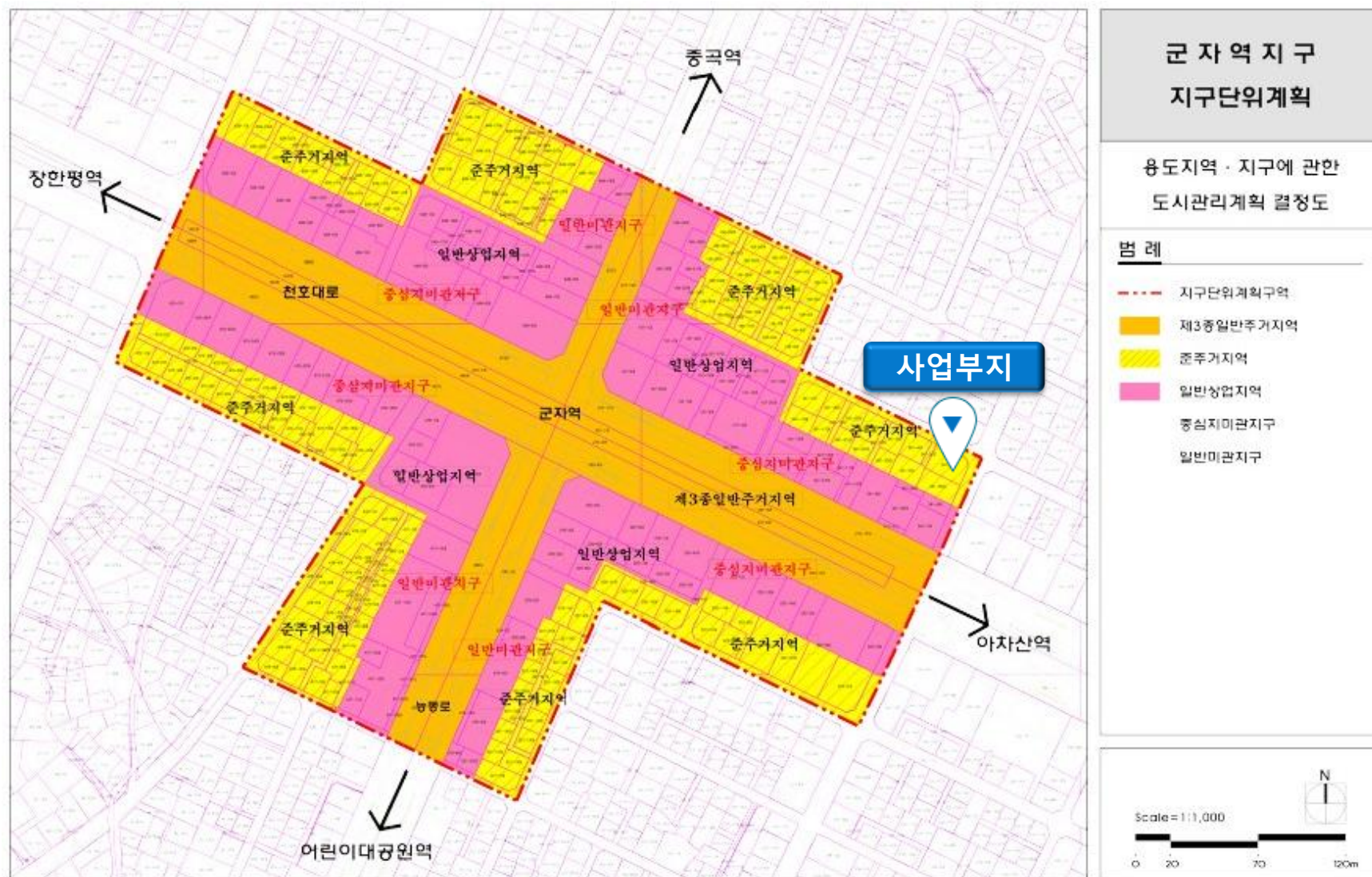
■ 군자역지구 제1종 지구단위계획 구역 결정



■ 능동로 디자인 거리 조성사업 (완료)



3-1. 군지역지구 제1종 지구단위계획 구역 결정



3-2. 중곡역지구 종합의료복합단지 건립 예정

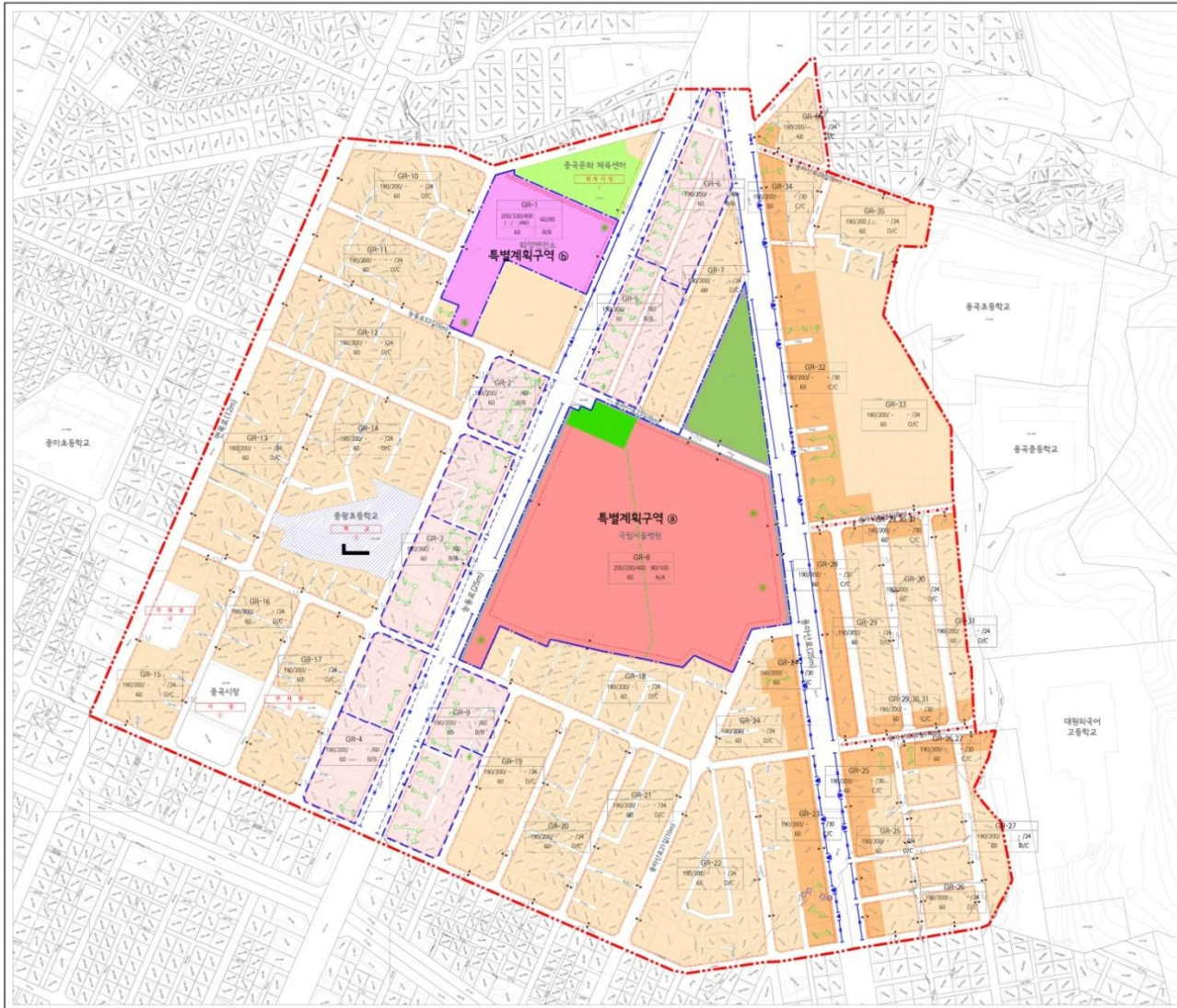
20년간 중곡동 주민의 오랜숙원사업이었던 국립서울병원이 종합의료복합단지로 건립(예정) 및 중곡역세권 주변 지구단위계획 결정고시

- 서울시 도시건축공동본위원회 심의통과 : 수정가결
- 중곡역지구 지구단위계획(안) 및 국립서울병원부지 세부개발계획 결정고시
- 2018년 까지 준공완료 예정

• 종합의료복합단지 건립 사업 : 보건복지부 • 중곡역 주변일대 지구단위계획 수립 : 광진구청



3-3. 중곡역지구 지구단위계획



중곡역지구 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

법 레

- 지구단위계획구역
- 특별계획구역
- 특별계획구역 가능지
- 지적선
- 도시계획시설
- 공동개발(지정)
- 공동개발(합장)
- 대지분할가능선
- 건축한계선
- 학교
- 체육시설
- 기타도시계획시설
- 공공공지(취차점)
- 소공원(기부채점)
- 공공공지(취차점)
- 공공공지(기부채점)
- 도로(기부채점)
- 공동주차장입구
- 주차장입구
- 차량통행불허구간
- 제한적 차량통행허용구간
- 공공보행도로
- 보행자우선도로

구 분	도 면 표 시	GR-0	GR-0
제한개발구역	190/200 - / J4 60 D/C	190/200 - / J4 60 D/C	190/200 - / J30 60 C/C
특별계획구역	GR-0	GR-0	
	200/330/400 80/100 60 A/A	200/330/400 80/100 60 B/B	60/90
특별계획구역 가능지	GR-0	GR-0	
	190/200 - / J40 60 B/B	200/330/400 80/100 60 B/B	60/90
	제한개발구역	제한개발구역 - 전용지	
도 면 표 시 기 호	기호 / 하단 / 상단(지정)	기호 / 하단 / 상단(지정)	기호 / 하단 / 상단(지정)
	제한개발구역	제한개발구역	제한개발구역

용도에 관한 계획

구 분	용 도	구 분	용 도
A	제한개발구역	제한개발구역	제한개발구역
B	제한개발구역	제한개발구역	제한개발구역
C	제한개발구역	제한개발구역	제한개발구역
D	제한개발구역	제한개발구역	제한개발구역

4. 사업부지 건축물현황

4-1. 건물 특징

대지위치	서울특별시 광진구 중곡동 341-5번지		
대지면적	332.20m ²		
지 목	대		
지역·지구	일반상업지역, 준주거지역, 제 1종 지구단위계획구역		
주 용 도	근린생활시설, 다가구주택(2가구)		
동별개요	1 층	197.09 m ²	제 2종 근린생활시설(일반음식점), 피로티 주차장, 계단실
	2 층	197.09 m ²	제 2종 근린생활시설(일반음식점)
	3 층	197.09 m ²	제 2종 근린생활시설(일반음식점)
	4 층	187.03 m ²	다가구주택(2가구)
	5 층	65.71 m ²	제 2종 근린생활시설(사무소)
	합 계	666.781 m ²	근린생활시설, 다가구주택(2가구)
건축면적	198.06 m ²		
연 면 적	666.78 m ²		
건 폐 율	$198.06 / 332.20 \times 100 = 59.62 \%$ (법정 : 60% 이하)		
용 적 율	$666.78 / 332.20 \times 100 = 200.72\%$ (법정 : 300% 이하)		
규 모	지상 5층		
구 조	철골조		
주차 대수	20대		

4-2. 건물 특징

현 무 암



- 표면 특유의 독특한 멋
- 수려하고 세련된 이미지의 시각적 효과
- 건물 내외장재로 각광받는 자재
- 뛰어난 향균력과 탈취력

청 고 벽 돌

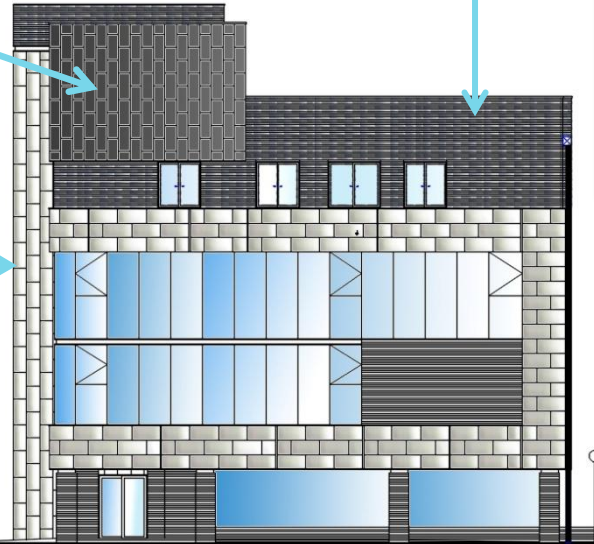


- 천연진흙으로 오랜 세월을 통해 형성된 고유의 색상을 유지 하며 안정감을 줌
- 뛰어난 내마모성과 내구성
- 오래 보아도 질리지 않는 투박하지만 은은한 컬러
- 자체 습도 조절 능력

화 강 암



- 뛰어난 내구성과 내충격성
- 공기단축에 유리하며 결로방지에 효과적
- 균일하지 않은 색상으로 미려한 외관
- 전통적으로 다리나 성곽 등에 사용된 석재
- 치밀하고 장중한 외관과 아름다운 광택



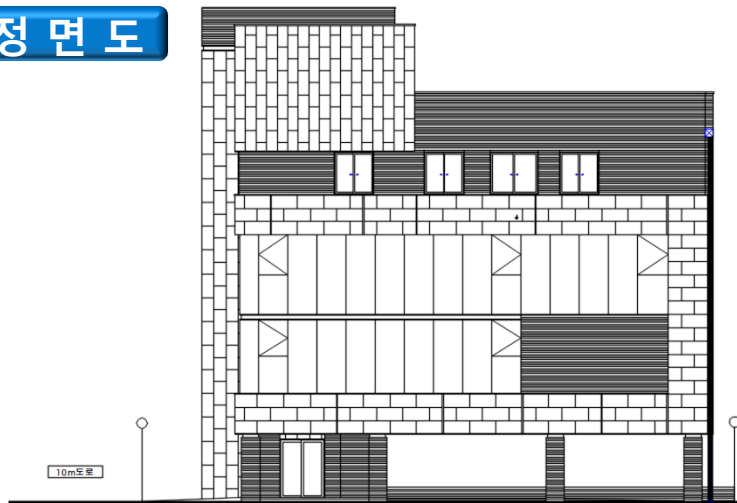
•최대 13대 주차 가능

•자연 재료인 고벽돌과 화강석,현무암 사용으로 패턴과,재료의 질감 대비 고급화

- 2,3 층의 상가 부분의 노출로 시선의 확장성을 고려하여 화강석 프레임 안의 유리로 계획
- 재료의 질감을 살리고 모던한 실루엣의 외관으로 고급브랜드와 잘 어울림.

4-3. 입면도

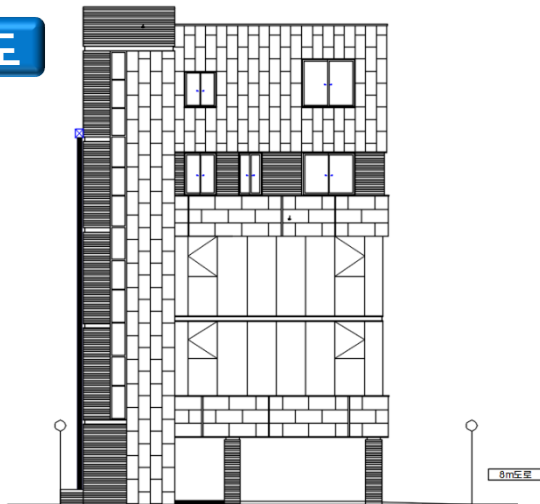
정면도



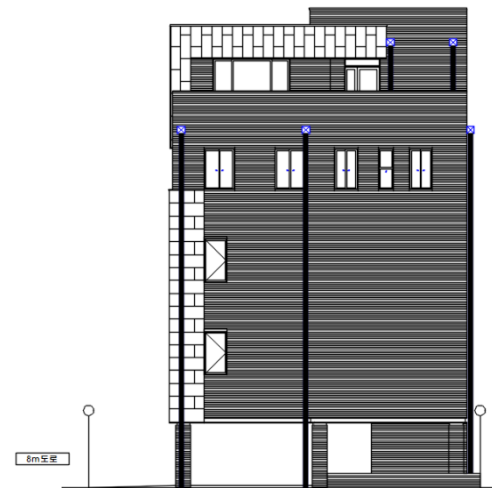
배면도



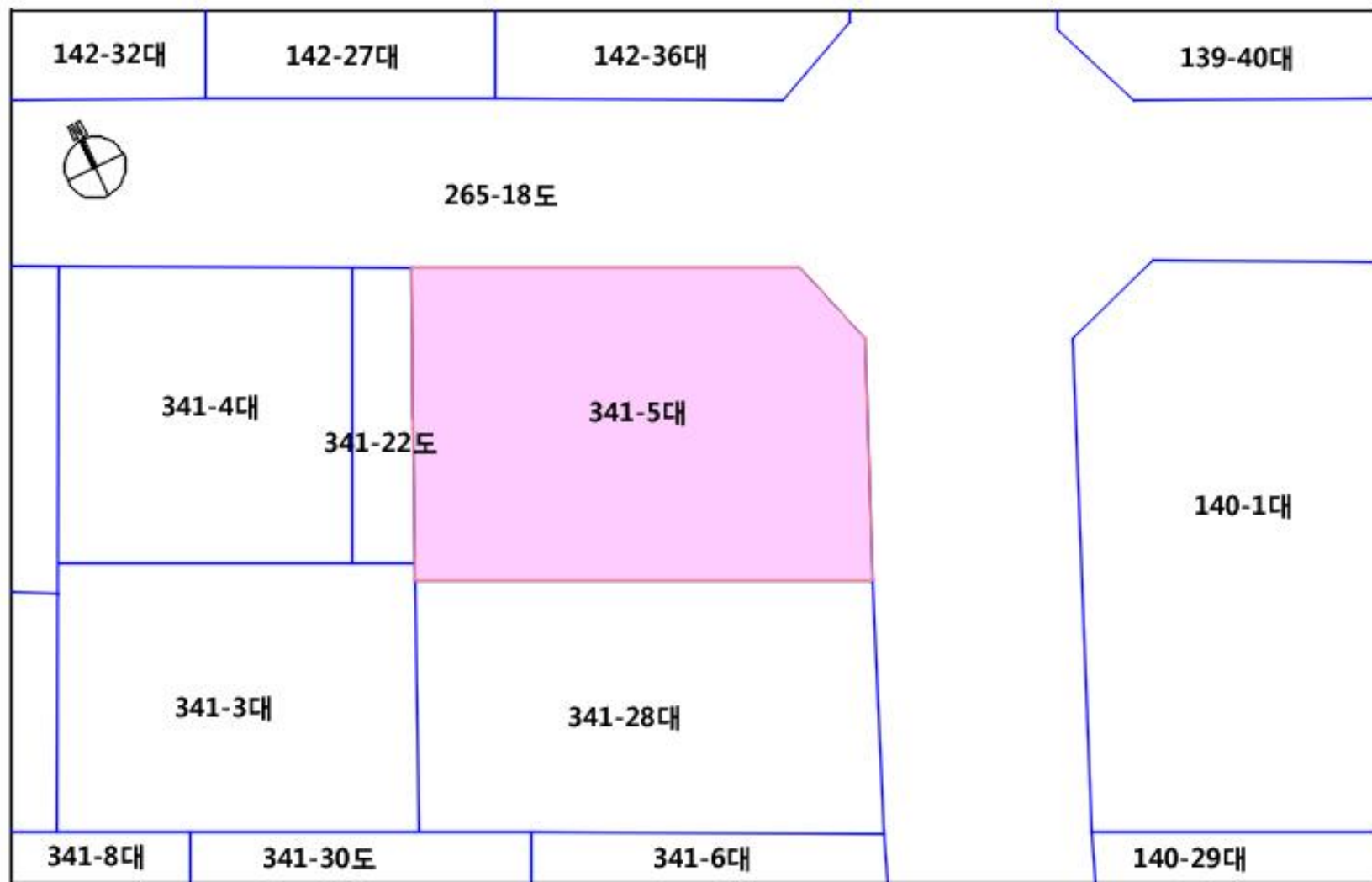
좌측면도



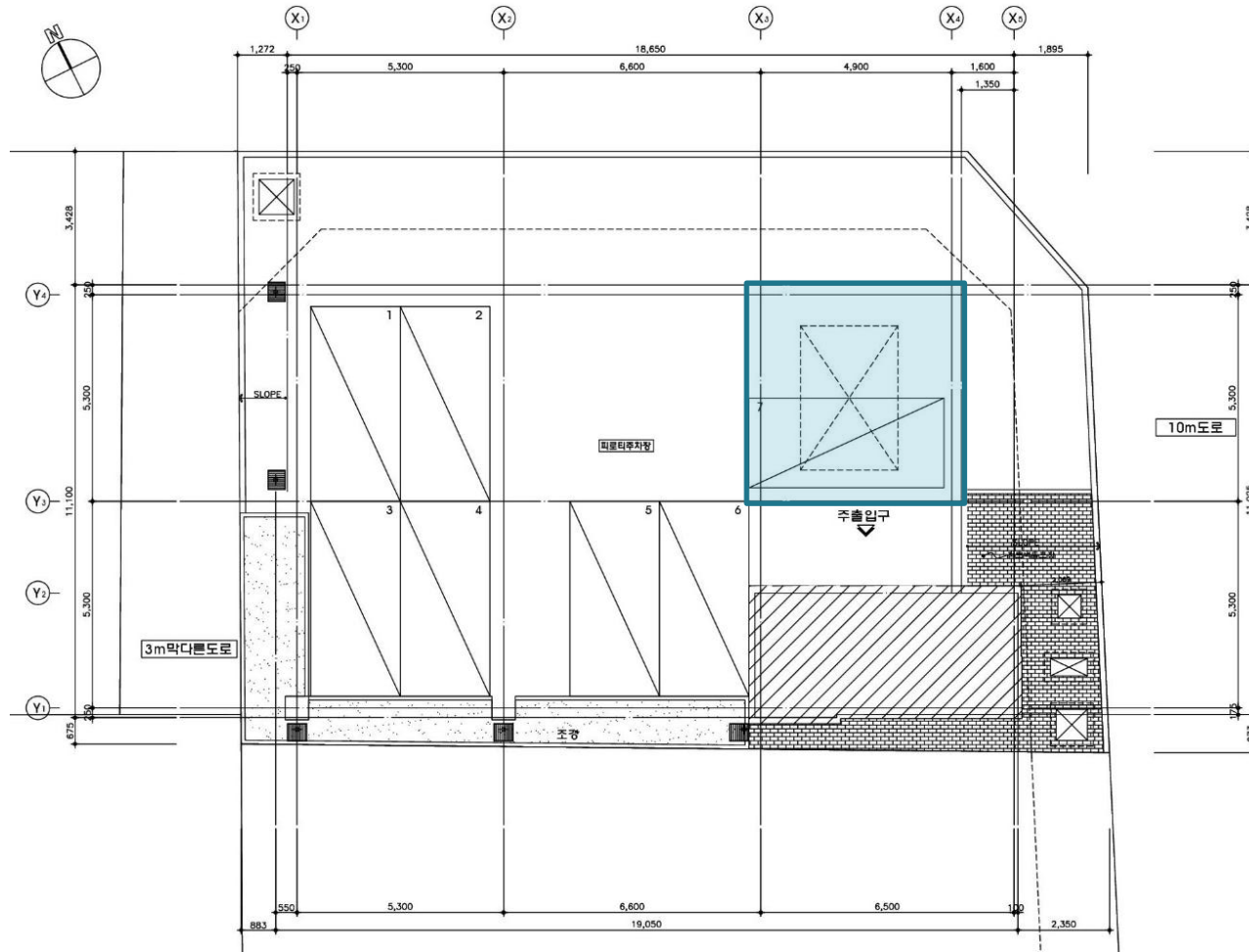
우측면도



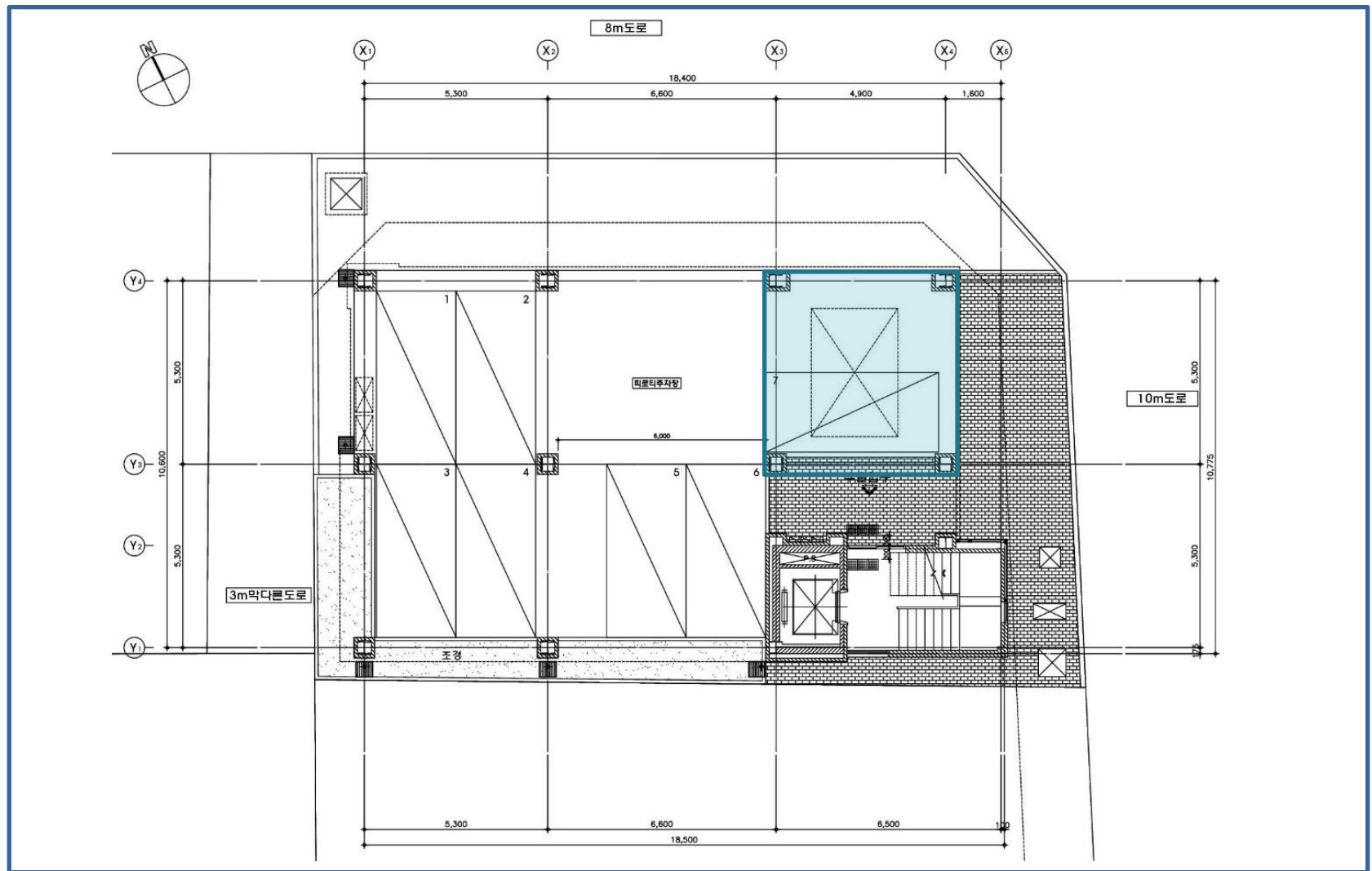
4-4. 지적도



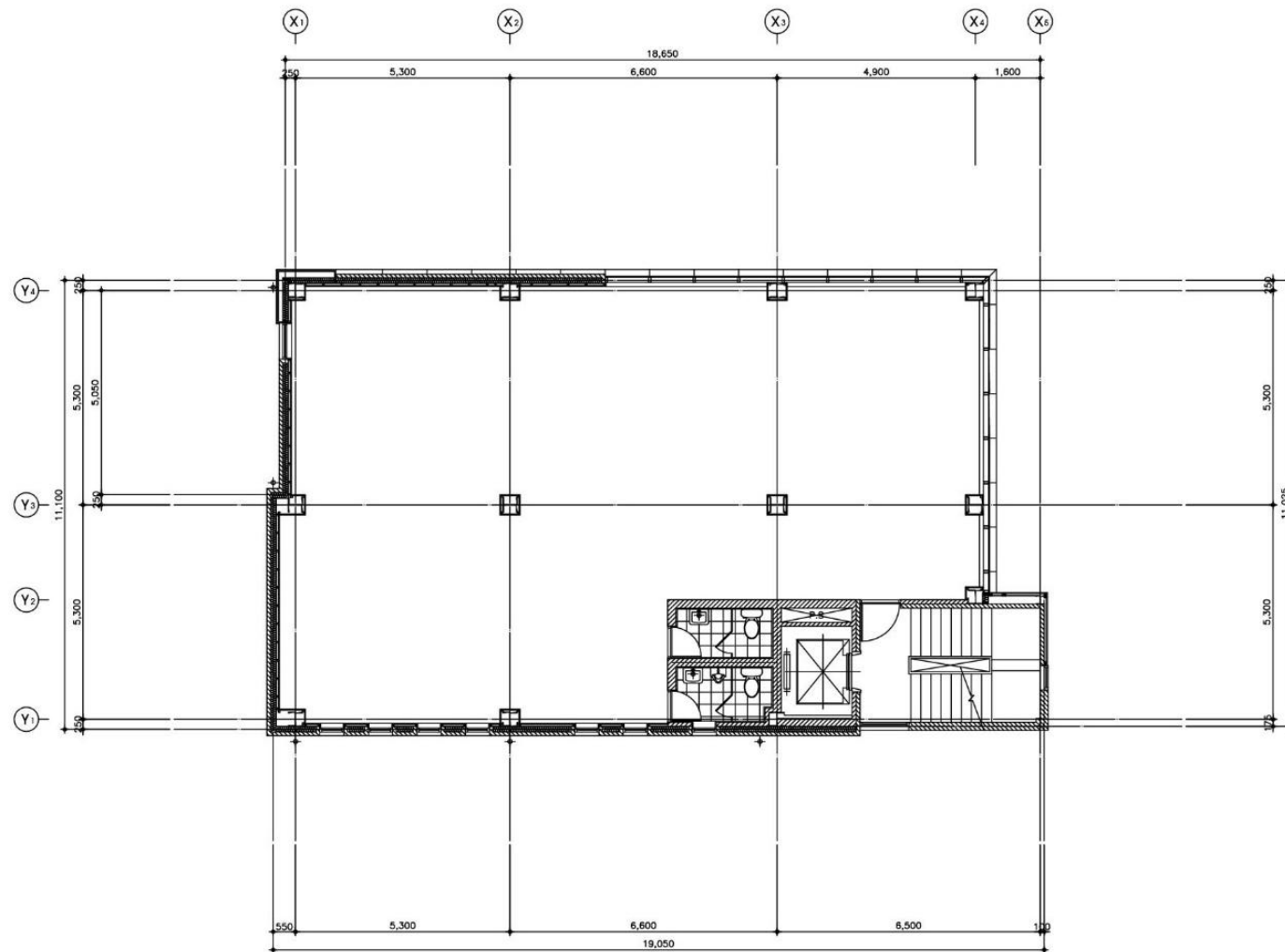
4-5. 배치도



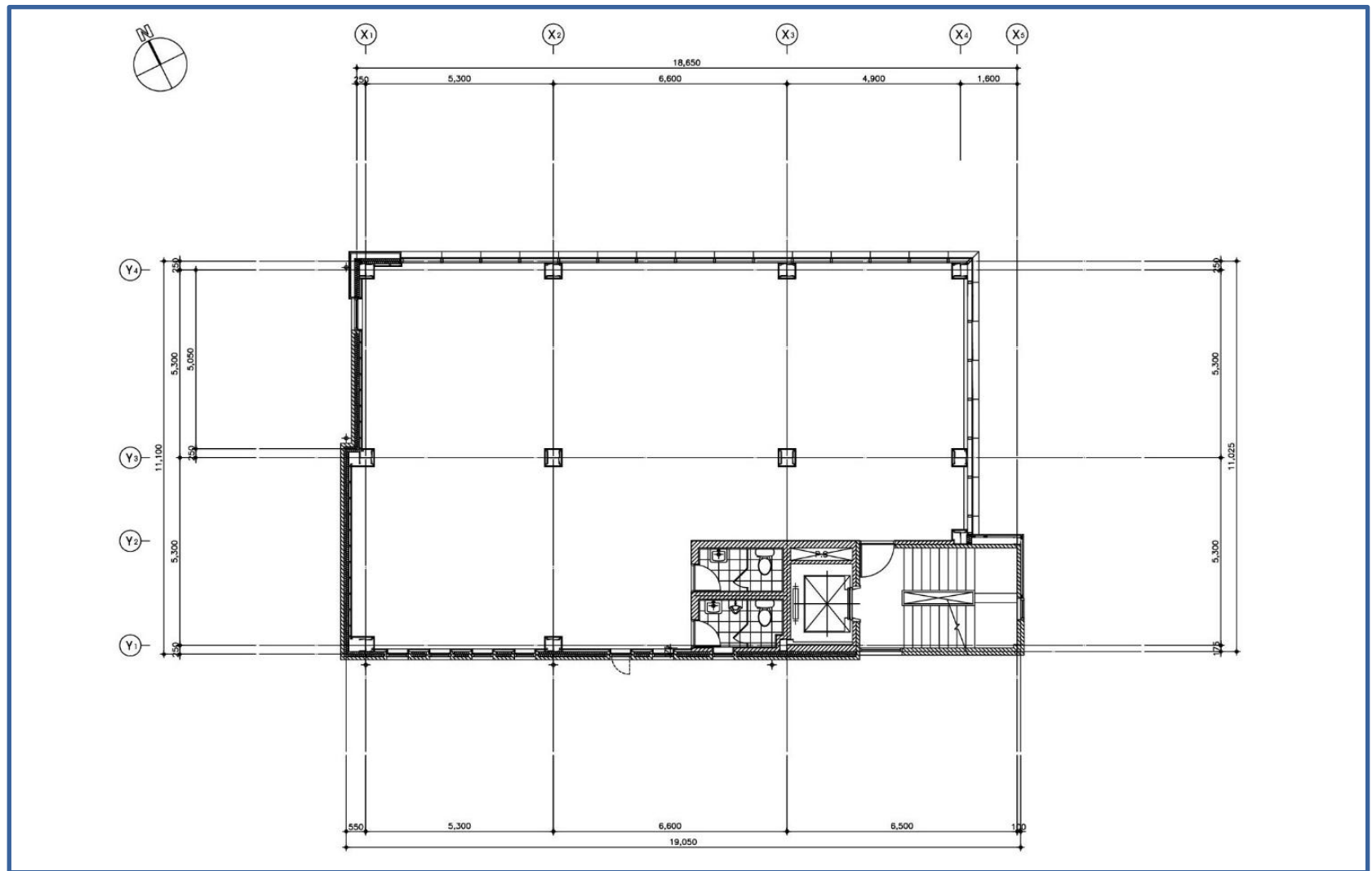
4-6.1층 평면도



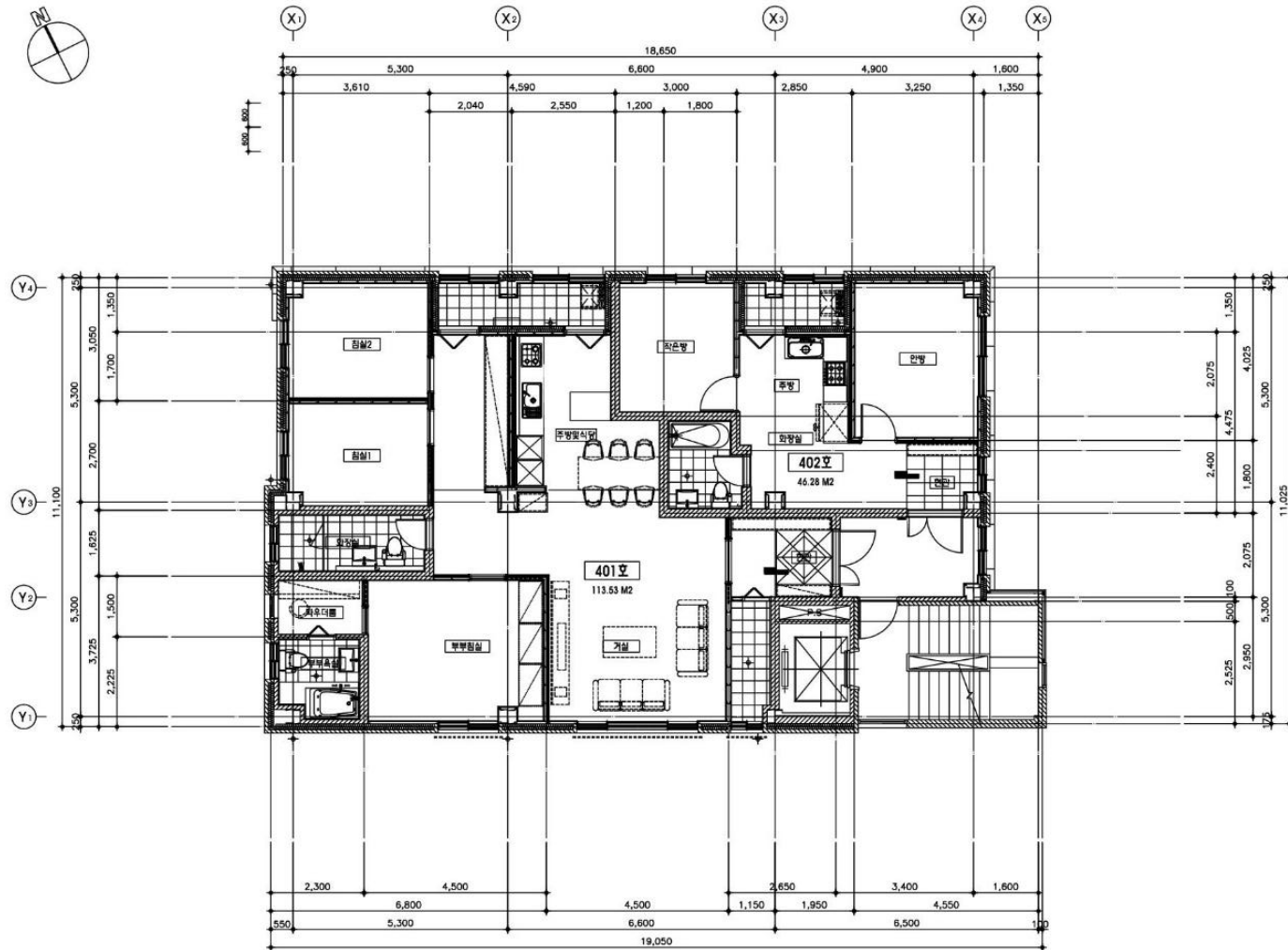
4-7.2층 평면도



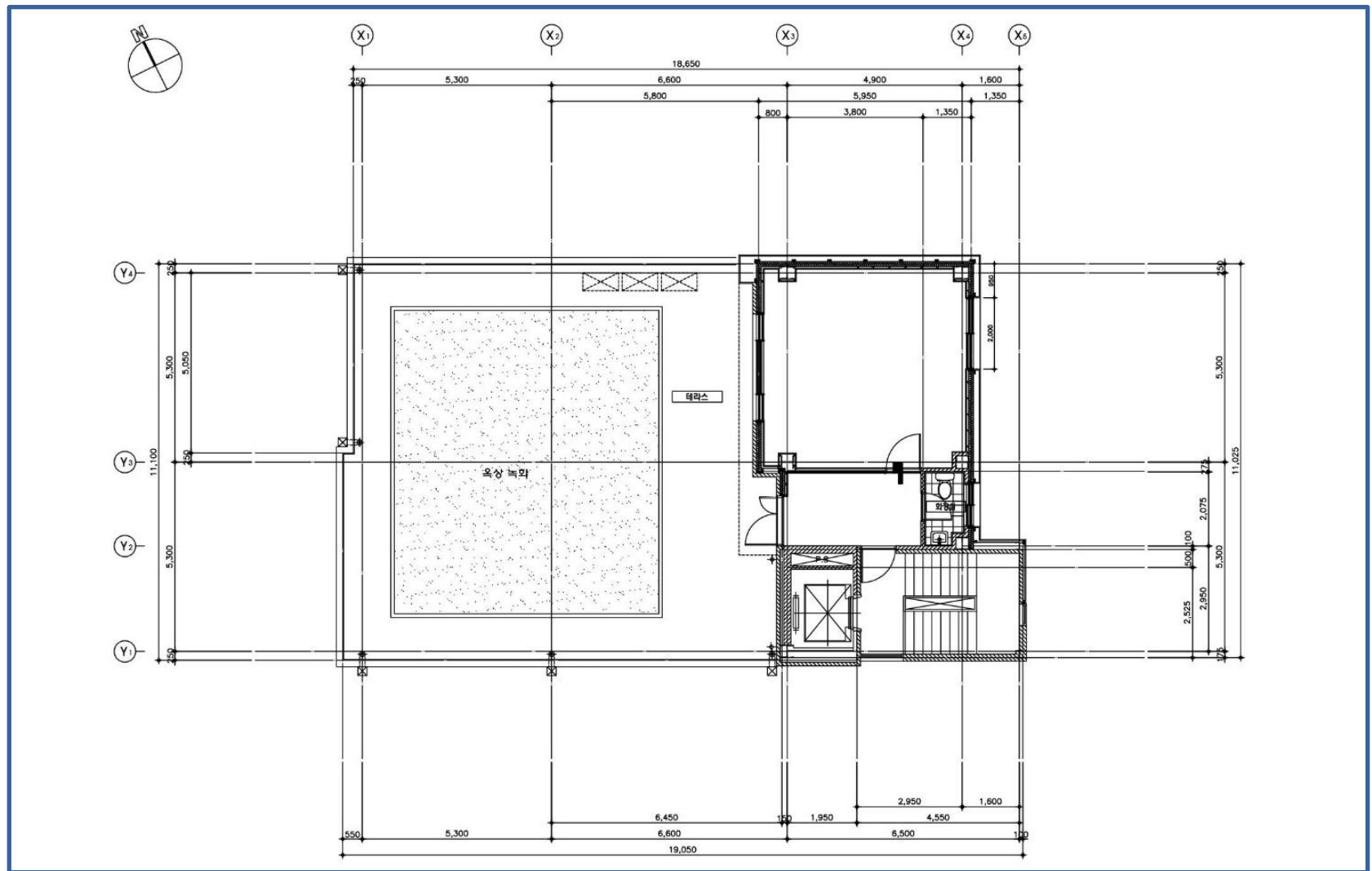
4-8.3층 평면도



4-9.4층 평면도



4-10. 5층 평면도





본사 : 경기도 용인시 처인구 송주로 231-19(양지면)

TEL : 031)333-1532 FAX : 031)333-1562

담당 : 조용호(010-6234-4438)